

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2821號

原告 丁丹怡
阮麗齡
聶慧如
曾文哲
蔡耀德

林蓮嬌
蔣玉華

周惠月
顏旭榮
鄭恆昌
許淵智
林國慶
林春綢
趙雁南

共同

訴訟代理人 黃祿芳律師
翁鵬倫律師

被告 東亞建築經理股份有限公司

法定代理人 曹奮平
訴訟代理人 王晨桓律師
林伊柔律師
張凱婷律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於中華民國110年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告依附表一所示比例負擔。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告等14人承購坐落新北市○○區○○段00000
05 ○000○00000地號等三筆土地上之「源邸」興建案，並分別
06 與華益建設有限公司（下稱華益公司）簽訂房屋預定買賣契
07 約（下稱系爭房屋買賣契約），及地主林宏達簽立土地預定
08 買賣契約。嗣華益公司在興建過程中表示地主林宏達拒絕依
09 契約約定比例付款予大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程
10 公司），導致工程停工，後被告及大陸工程公司與原告等人
11 簽立協議書（下稱系爭協議書），由被告執行華益公司停工
12 後之續建工作並負責完成本案，並按原建造執照圖說續建，
13 惟原告嗣後對照系爭房屋買賣契約及建物所有權狀、建物謄
14 本，發現所購買之車位面積有短少。依系爭協議書前言、第
15 1條第1項後段及第2項約定，被告因執行續建而加入原買賣
16 契約之債之關係成為新債務人，除另有特別約定外，應比照
17 原買賣契約有關規定履行義務。另依系爭房屋買賣契約第3
18 條第2項車位部分之持分面積及第4條第1項第2款之車位價
19 款，再對照建物所有權狀及建物謄本可知，原告等人所購買
20 之車位短少面積如附表二「車位短少之面積」欄所示，被告
21 亦於108年9月9日發函原告確認車位所短少之面積，則原告
22 所購買車位之交換價值、使用價值顯然有所欠缺，並可歸責
23 於被告，原告得依物之瑕疵擔保法律關係請求被告減少價
24 金，並依不當得利法律關係請求被告返還所溢領之價金，且
25 被告對原告亦應負不完全給付之債務不履行損害賠償責任。
26 原告業於109年3月30日發函請求被告給付如附表二「車位面
27 積短少請求之金額」欄所示之金額，被告於同年月31日收受
28 該函文卻未置理。爰依民法第359條、第179條、第227條第1
29 項、第226條第1項提起本件訴訟，請求被告如數給付上開金
30 額及自前揭催告函送達之翌日即109年4月1日起至清償日止
31 之法定遲延利息等語。並聲明：（一）被告應給付各原告如附

01 表二「車位面積短少請求之金額」欄所示之金額，及自109
02 年4月1日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔
03 保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告僅係受林宏達及華益公司委任執行續建事宜，並無承擔
06 原告與林宏達及華益公司間買賣契約之權利義務：

07 1. 本件係由地主林宏達及建商華益公司分別與原告簽訂土地買
08 賣契約及房屋買賣契約，系爭建案與原告存在契約關係者為
09 林宏達及華益公司，被告與原告間並無契約關係；另林宏達
10 及華益公司為使工程順利興建完工，與第一商業銀行股份有
11 限公司（下稱第一銀行）成立不動產開發信託契約（下稱系
12 爭不動產信託契約），共同委託第一銀行為受託人辦理信託
13 管理事務，被告並非系爭不動產信託契約之受託人，係受華
14 益公司另行委任，為系爭建案提供擔任建造執照起造人名
15 義、信託專戶支出審查等服務之人，僅屬系爭不動產信託契
16 約之關係人，與原告間並不存在契約關係，更不因不動產信
17 託關係而須負擔原告與華益公司間之契約責任。

18 2. 所謂不動產開發之續建機制，係指不動產開發信託契約中約
19 定，於建案施工期間，建商發生特定事由時，由特定人或特
20 定團體就建案是否續建所為之評估、決定機制。華益公司於
21 系爭建案興建過程中停工，後經決議辦理續建，第一銀行及
22 被告即須依系爭不動產信託契約第12條第1項約定，受林宏
23 達及華益公司「委任」辦理後續續建事宜。且依系爭不動產
24 信託契約第12條第3、5、6、8項約定，續建機制之啟動並不
25 改變林宏達、華益公司依土地、房屋買賣契約所應負擔之契
26 約責任，被告及第一銀行執行續建事宜時，僅係受林宏達及
27 華益公司「委任」辦理續建「管理」事項，依「續建評估報
28 告書」處理委任事務，並領取管理報酬，系爭建案之一切債
29 權債務，仍應由林宏達及華益公司自行依相關約定內容負
30 擔，與第一銀行及被告無涉。第一銀行及被告並不因執行續
31 建而成為系爭土地及房屋買賣契約之一方當事人，更不因此

01 承擔系爭建案出賣人之債務。故續建後被告並非成為系爭建
02 案出賣人之地位，原告無從向被告主張依系爭房屋買賣契約
03 負擔出賣人之契約責任。

04 3. 又依系爭不動產信託契約第4條1項、第2項約定，有關原買
05 賣契約瑕疵擔保之部分，於系爭建案辦理完第一次所有權登
06 記後（即信託目的完成），若發現有契約瑕疵之情形，仍由
07 華益公司依其與原告間之房屋買賣契約負擔契約瑕疵擔保責
08 任，與信託關係人即被告無涉。被告依系爭不動產信託契約
09 執行續建事宜，乃在完成本件信託目的，於華益公司發生有
10 無法依約定完工或交屋之情形時，系爭建案仍得以順利興
11 建、並依約定移轉，而非取代或承擔華益公司之出賣人地
12 位，是無論續建前、後，被告皆未承受華益公司與原告間房
13 屋買賣契約之契約義務，華益公司所應負之物之瑕疵擔保、
14 不完全給付之債務不履行責任皆應由華益公司自行承擔，且
15 與被告無涉。

16 4. 被告與原告簽訂系爭協議書，僅係被告依系爭不動產信託契
17 約第12條第1項約定，受林宏達及華益公司委任執行系爭建
18 案續建事宜，為提供續建管理服務，依續建評估報告之要求
19 及執行管理事務之必要，即須以協議通知原告等人關於被告
20 執行續建時之管理方法，並確認嗣後原告買賣價金之繳款專
21 戶等事項，故系爭協議書性質上應屬一關於管理事項通知之
22 無名契約，以確保被告得順利執行續建事務管理，原買賣契
23 約仍僅存在原告與林宏達及華益公司間，被告並不因執行續
24 建管理時所簽定之系爭協議書，而對原告負有完工交屋之出
25 賣人義務。

26 5. 系爭協議書前言述及「由被告執行華益公司停工後之續建工
27 作並負責完成本案」，僅係重申被告依系爭不動產信託契約
28 第12條約定，應辦理續建相關之興建、完工管理事項而已，
29 原告將此解釋為被告承擔林宏達及華益公司之契約債務云
30 云，實為誤解。另系爭協議書第1項後段僅在重申被告依系
31 爭不動產信託契約所應協助辦理之事項，並未有債務承擔之

01 意思。至系爭協議書第1條第2項雖敘及被告除有特別約定
02 外，應比照原買賣契約所載內容履行，此乃被告基於為華益
03 公司處理委任事務之意思，依「續建評估報告書」之指示，
04 與原告簽訂關於客戶服務及管理之協議書，以代華益公司通
05 知原告相關權利義務變更事項，並告知除變更事項外仍將依
06 原土地及房屋買賣契約書內容執行後續之管理與服務，其範
07 圍僅止於代華益公司提供相關客戶服務及管理事宜，並非係
08 以房屋買賣契約出賣人之地位與原告另行成立協議，被告並
09 不對原告負擔房屋出賣人之責任，原告依系爭協議書及房屋
10 買賣契約向被告求償車位面積短少之價額，容屬誤會。

11 (二)依系爭不動產買賣契約第12條第6項約定，被告係於受林宏
12 達、華益公司委任完成續建相關管理事宜後，取得一定之管
13 理報酬，土地及房屋買賣契約之價金仍由出賣人林宏達、華
14 益公司依約定比例分配利潤。故被告執行系爭建案續建事
15 宜，僅有領取管理報酬，並未獲付原告給付之買賣價金，而
16 於續建後信託財產分配時，被告亦無居於出賣人之地位受領
17 原告依土地及房屋買賣契約所給付之價額，亦非如出賣人於
18 建案完成並結算後尚可獲得系爭建案之利潤分配之情形，縱
19 原告與林宏達、華益公司間土地及房屋買賣契約之價金約定
20 係依所購土地、房屋面積計算，因被告並未獲付原告給付之
21 買賣價金，亦未受有上開價金之利潤分配，並無如原告所稱
22 有溢領價金之情，原告依民法第179條不當得利之規定請求
23 被告返還溢領之價金云云，實無可採。

24 (三)系爭房屋買賣契約第3條第1項、第2項、第6條第1項已約明
25 車位之實際權利範圍，應以「地政機關所核發之建物所有權
26 狀記載」或「政府地政機關核准可登記之面積」為準，且系
27 爭買賣契約第6條第2項針對面積誤差找補之約定，亦明確將
28 車位面積及價款排除於應找補之面積誤差範圍外。系爭建案
29 車位乃以所在樓層、車位規格（提供大「長600公分、寬250
30 公分」、小「長575公分、寬225公分」規格供選買）及車位
31 個數為計價標準，並非以車位面積計算，且車位面積亦未列

01 入本約房屋買賣面積計算。故原告就車位部分之產權登記面
02 積即應以地政機關最終核發之面積為準，縱與契約所載概略
03 面積有差異，亦不屬契約物之瑕疵或不完全給付之情形，且
04 不適用面積誤差找補之約定，原告主張其車位之地政機關產
05 權登記面積與系爭房屋買賣契約有誤差，並請求被告給付車
06 位面積短少之金額，均於法無據。

07 (四)聲明：駁回原告之訴，及陳明如受不利之判決，願供擔保請
08 准免為假執行。

09 三、原告主張其等承購系爭源邸建案，分別與華益公司簽訂系爭
10 房屋買賣契約，與地主林宏達簽立土地預定買賣契約，嗣華
11 益公司在興建過程中表示地主林宏達拒絕依契約約定比例付
12 款予大陸工程公司導致工程停工，被告、大陸工程公司與原
13 告簽立系爭協議書，約定由被告執行華益公司停工後續建工
14 作並負責完成本案，系爭源邸建案已完工移轉登記後交付原
15 告使用，業據其提出房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契
16 約書、被告製作讓渡證明、協議書、建物所有權狀、建物登
17 記第一類謄本為證，為被告所不爭執，堪信為真實。至原告
18 主張被告依系爭協議書約定，應承擔華益公司與原告間系爭
19 房屋買賣契約之權利義務，原告購買停車位面積短少如附表
20 二「車位短少之面積」欄所示，被告依系爭協議書前言、第
21 1條第1項後段及第2項和系爭房屋買賣契約第3條第2項、第4
22 條第1項第2款約定，應負擔瑕疵擔保和不完全給付之債務不
23 履行責任，其等依民法第359條、第179條、第227條第1項、
24 第226條第1項規定，得請求被告給付如附表二「車位面積短
25 少請求之金額」欄所示金額等情，為被告所否認，並以前揭
26 情詞抗辯，是本件爭點審究如下：

27 (一)查依原告等14人與被告間簽訂被告系爭協議書前言、第1條
28 第1項、第2項、第2條第12項約定：「立協議書人：丁丹
29 怡，甲方；東亞建築經理股份有限公司，乙方；大陸工程股
30 份有限公司，丙方。茲位於新北市○○區○○段00000○○
31 ○地號土地，案名為『源邸』之興建安(以下稱本案)，依據

01 乙方、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設有
02 限公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、
03 協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建
04 工作並責完成本案。因本案續建攸關甲方權益，故甲、乙方
05 須另行簽訂協議，以為續建工作推動之依據。丙方為本案之
06 承造人，亦為本協議書之一方。經甲、乙、丙方合意，訂定
07 條款如下，以資共同遵循…」、「乙、丙方履行事項：一、
08 乙方依據建造執照圖說及本協議書內容執行續建工作，本案
09 定於民國106年5月30日前完工(完成主建物、附屬建物及使
10 用執照所定之必要設施，並取得使用執照)，並於使用執照
11 取得六個月內按甲方與華益建設有限公司(即房屋出賣人)及
12 林宏達(即土地出賣人)簽訂之『房屋預定買賣契約書』、
13 『土地預定買賣契約書』(以下合稱『原買賣契約書』)內之
14 約定辦理相關建物所有權第一次登記、土地建物所有權移轉
15 登記、抵押權設定登記，及召開區分所有權人會議，協助成
16 立大樓管理委員會等事宜。二、除本協議書有特別約定外，
17 其他事項乙方比照『原買賣契約書』所載內容履行。…」、
18 「甲方應依乙方通知及『原買賣契約書』附表所列之金額，
19 按下列約定繳交款項及稅費至本案信託專戶…」(見本院卷
20 一第170頁)。本件被告於系爭建案原建築人華益公司停工
21 後，與原告等14人簽訂系爭協議書，依上開約定，被告比照
22 原告等14人與華益公司間簽訂之買賣契約所載內容履行契
23 約，原告等14人則必須依照原買賣契約書約定繳交買賣價
24 款，堪認被告與原告簽訂系爭協議書後，被告因執行續建而
25 加入原買賣契約之債之關係成為新當事人，除另有特別約定
26 外，應比照原買賣契約有關規定履行義務。則被告辯稱伊並
27 非取代或承擔華益公司之出賣人地位，不必負擔原買賣契約
28 之責任云云，自不足取。

29 (二)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院89年度台上

字第79號判決意旨參照)。查系爭房屋買賣契約第5條、第6條約定：「共同使用部分項目、面積及面積分配比例計算。一、共同使用部分除汽車停車位面積另計外，係指門廳(如附圖七)、走道、樓梯間、電梯間、排煙室、電梯機房、緊急發電機房、機車位、台電配電室、電信機房、消防機房、管理室、防災中心、蓄水池、污水機房、幫浦室、管委會公共空間、垃圾車停車位、垃圾處理室、中繼設備空間…、屋頂突出物…及依法令應列入共同部分之項目。二、前項全區共同使用部分之權利範圍係依出售主建物面積與主建物總面積之比例而為計算，如在通分分配或四捨五入產生分配誤差時，甲方同意由乙方以公平原則逕行合理統籌分配之。」、「售屋面積及其價款找補。一、本房屋及車位產權登記面積以地政機關核准可登記之面積為準，倘因辦理保存登記時法令改變，致雖在使用執照竣工圖上有計入面積，但因地政機關法令規定無法辦理產權登記時，甲方同意以政府地政機關核准可登記之面積方式為登記面積，甲乙雙方依下列規定計算誤差為計算基準。二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(最多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)計算應找補金額，無息於交屋時一次結清。」(見本院卷一第52、57、62、68、74、79、85、95、102、109、116、121、126、132頁)。足見系爭房屋買賣契約約定應找補之範圍面積不足部分，賣方均應全部找補，找補時應分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之，並不包含停車位登記面積。則系爭房屋買賣契約第5條、第6條既已明文約定找補範圍不包含停車位，自不應反捨契約文字而另為解釋。是原告主張系爭停車位應計入找補範圍云云，尚不足取。

(三)次查，內政部公告之預售屋買賣契約書範本第2條、第3條、

第4條、第5條規定：「房地標示及停車位規格：一、土地坐落：__縣(市0○鄉0鎮○市○區0○段○○段○地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。二、房屋坐落：同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：(一)買方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。」、「房地出售面積及認定標準：一、土地面積：買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。二、房屋面積：本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：(一)專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。1、主建物面積計__平方公尺(__坪)。2、附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：☐陽臺__平方公尺

(__坪)。□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

(二)共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

一、本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。二、本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；專有部分總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本『__』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。」、「房地面積誤差及其價款找補：一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。二、依第3條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。」亦規定預售房屋買賣契約約定應找補之範圍，僅有主建物、附屬建物、共有使用部分之面積，並不包含停車位；且面積不足部分，賣方均應全部找補，找補時應分別以主建物、附屬建

物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之，不包括停車位登記面積部分。

(四)綜上所述，系爭買賣契約約定應找補之範圍為主建物、附屬建物、共有使用部分之面積，並不包含停車位登記面積。故原告主張被告依系爭協議書約定，應承擔華益公司與原告間系爭房屋買賣契約之權利義務，原告購買停車位面積短少如附表二「車位短少之面積」欄所示，被告依系爭協議書前言、第1條第1項後段及第2項和系爭房屋買賣契約第3條第2項、第4條第1項第2款約定，應負擔瑕疵擔保和不完全給付之債務不履行責任，其等依民法第359條、第179條、第227條第1項、第226條第1項規定，得請求被告給付如附表二「車位面積短少請求之金額」欄所示金額，自屬無據。

四、從而，原告依民法第359條、第179條、第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告給付原告如附表二「車位面積短少請求之金額」欄所示之金額，及自109年4月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
民事第七庭 法 官 姜悌文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
書記官 林蓮女

附表一：

原告	請求金額	各原告請求金額/	訴訟費用負擔
----	------	----------	--------

	(新臺幣)	本件請求金額	之比例
丁丹怡	6萬3522元	0.04	百分之4
阮麗齡	15萬3288元	0.10	百分之10
聶慧如	6萬9998元	0.04	百分之4
曾文哲	7萬0038元	0.04	百分之4
蔡耀德	16萬6061元	0.11	百分之11
林蓮嬌	15萬3288元	0.10	百分之10
蔣玉華	8萬6326元	0.05	百分之5
周惠月	15萬9676元	0.10	百分之10
顏旭榮	7萬6361元	0.05	百分之5
鄭恆昌	14萬0514元	0.09	百分之9
許淵智	7萬3179元	0.05	百分之5
林國慶	13萬7321元	0.09	百分之9
林春綢	15萬3288元	0.10	百分之10
趙雁南	6萬6816元	0.04	百分之4
合計	156萬9676元	1	